

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

"Opracowanie Programu Funkcjonalno- Użytkowego PFU dla zadania pn.: „Adaptacja zabytkowego budynku dawnej wozowni przy ul. Ogrodowej 22 w Kochcicach na mini miasteczko rowerowe”.

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Zamówienie dotyczy opracowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) wraz z szacunkowymi kosztami prac projektowych i robót budowlanych w zakresie adaptacji i modernizacji budynku C zespołu pofolwarcznego, zniszczonego w wyniku pożaru.

Zakres obejmuje:

- Odbudowę konstrukcji dachowej
- Naprawę/wymianę uszkodzonych stropów
- Renowację elewacji
- Wymianę/naprawę stolarki okiennej i drzwiowej
- Modernizację instalacji technicznych
- Adaptację funkcjonalną pomieszczeń: pomieszczenie 1.3 (Mini miasteczko drogowe) i pomieszczenie 1.2 (Ubikacja koedukacyjna)

2. DANE TECHNICZNE BUDYNKU**Parametry geometryczne**

Parametr	Wartość
Powierzchnia zabudowy	650,23 m ²
Kubatura	7.100,24 m ³
Liczba kondygnacji	3
Wysokość pomieszczeń	3,94 m

Table 1: Parametry geometryczne budynku C

Status obiektu

- **Budynek:** Budynek C zespołu pofolwarcznego
- **Wpisanie do rejestru zabytków:** Tak, nr A499
- **Numer NID:** PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_24_EN.356011
- **Rok budowy:** 1900-1903
- **Styl architektoniczny:** Neobarokowy
- **Status prawa:** Własność publiczna (Gmina Kochanowice)

Ograniczenia

- **MPZP:** Symbol F8UI (usługi inne w zespole zabytkowym)
- **Strefa ochrony:** B-5 – zespół zabudowy pofolwarcznej
- **Wymóg konserwatorski:** Wymóg uzyskania wytycznych i zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

3. WYMAGANIA FUNKCJONALNE**3.1 Pomieszczenie 1.3 – Mini Miasteczko Drogowe**

Parametry:

- Powierzchnia użytkowa: 165,60 m²
- Przeznaczenie: Edukacyjny plac treningowy dla dzieci
- Grupa wiekowa: 4–12 lat
- Elementy stałe: 4 słupy konstrukcyjne (muszą pozostać)

Infrastruktura drogowa (orientacyjnie 90–100 m²):

- Ścieżki i jezdnie dla rowerów/hulajnóg (szerokość 1,0–2,0 m)
- Pokrycie: beton
- Oznakowanie poziome zgodne z nauką ruchu drogowego

Elementy drożne:

- Skrzyżowania z sygnalizacją świetlną (min. 2 szt.)
- Przejścia dla pieszych (min. 3–4 szt.)
- Rondo (min. 1 szt., średnica ~4–5 m)
- Parkingi dla rowerów (min. 8–10 szt.)
- Znakowanie pionowe (około 20–25 znaków)
- Sygnalizacja świetlna (4–5 szt.)
- Przystanek autobusowy, mini stacja paliw, ławki (niezbędne)

Wymagania techniczne:

- Oświetlenie: Min. 300 lux (naturalne + sztuczne)
- Wentylacja: Min. 2–3 wymiany powietrza/h
- Posadzka: Beton pojazdowy
- Bezpieczeństwo: Zaokrąglone krawędzie, ogrodzenie przy zagrożeniach

3.2 Pomieszczenie 1.2 – Ubikacja Koedukacyjna**Parametry:**

- Powierzchnia użytkowa: 11,01 m²
- Przeznaczenie: Toaleta dostępna wyłącznie z pomieszczenia 1.3
- Użytkownicy: Dzieci 4–12 lat

Wyposażenie:

- Kabiny WC: 1–2 szt. (dostosowane do wzrostu dziecka)
- Umywalki: 1–2 szt. (wysokość 0,50–0,60 m)
- Suszarki elektryczne: 1–2 szt.
- Lusterka: Min. 2 szt. (na różnych wysokościach)

Wymagania techniczne:

- Oświetlenie: Min. 200–300 lux
- Wentylacja: Mechaniczna wymuszona (min. 5–6 wymian/h)
- Posadzka: Ceramika antypoślizgowa (klasa R10)
- Ścianki: Glazura do min. 2,0 m
- Sufity: Materiał odporny na wilgoć
- Drzwi: Min. 0,8–0,9 m, samozamykające

4. WYMAGANIA KONSERWATORSKIE**Procedura:**

Gmina złoży wniosek do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wytyczne konserwatorskie. WKZ opracuje wytyczne (orientacyjnie 30–45 dni). Wszystkie projekty muszą być zgodne z wytycznymi.

Parametry do uzgodnienia z WKZ:

- Dach: geometria, pokrycie, więźba, obróbki blacharskie
- Elewacje: metoda czyszczenia, uzupełnianie ubytków, spoiny
- Stolarka: wymiary, materiał, kolor
- Tynki i posadzki: materiały, technologia
- Instalacje: rozmieszczenie, dyskretna widoczność

5. WYMAGANIA TECHNICZNE

Instalacje

Wodna i kanalizacyjna:

- Źródło: Istniejące przyłącze sieci wodociągowej
- Punkty poboru w pomieszczeniu 1.2: umywalki, spłuczka WC
- Kanalizacja: Nowe przyłącze do sieci gminnej

Centralne ogrzewanie i ciepła woda:

- Opcja 1: Pompa ciepła powietrze-woda (preferowana)
- Opcja 2: Kocioł gazowy (jeśli gaz dostępny)
- Grzejniki: Dyskretne, dostosowane do pomieszczeń

Elektryczna:

- Zasilanie główne: Licznik energii, rozdzielnica główna
- Moc przewidywana: 20–30 kW
- Oświetlenie: LED, sufitowe
- Gniazda: Min. 4–6 szt. w pomieszczeniu 1.3, min. 1–2 szt. w 1.2
- Czujniki dymu: Min. 1 szt. na 60 m²

Wentylacja:

- Pomieszczenie 1.3: Wentylacja grawitacyjna + mechaniczna podtrzymująca (min. 2–3 wymiany/h)
- Pomieszczenie 1.2: Wentylacja mechaniczna wymuszona (min. 5–6 wymian/h)

Posadzki

Pomieszczenie 1.3:

- Materiał: Beton pojazdowy (klasa min. C30/37)
- Grubość: Orientacyjnie 10–12 cm
- Poślizg: Ograniczony ($\mu \geq 0,5$)
- Oznakowanie poziome: Pasy, linie, symbole edukacyjne

Pomieszczenie 1.2:

- Materiał: Ceramika (gres porcelainowy) lub kamień naturalny
- Antypoślizg: Min. klasa R10
- Spadek: Min. 0,5–1% do odpływu
- Spoina: Elastyczna

Dach

Do pełnej odbudowy:

- Więźba dachowa: Rekonstrukcja wg oryginału z inwentaryzacji 2010
- Pokrycie: Dachówka (rodzaj, kolor do uzgodnienia z WKZ)
- Obróbki blacharskie: Blacha żeliwa, miedzi lub cynku
- Wentylacja dachu: Przepustki podłużne/punktowe
- Instalacje na dachu: Kominy, wyloty wentylacji (min. 30 cm powyżej pokrycia)

6. PROCEDURY ADMINISTRACYJNE

Decyzja PINB

- **Numer:** 7741.6.2020 z dnia 15.11.2020 r.
- **Status:** Wymóg odbudowy konstrukcji dachowej, naprawy stropów, renowacji elewacji, wymiany stolarki, modernizacji instalacji
- **Procedura:** Gmina będzie wnioskować o wydłużenie terminu

Wymogi konserwatorskie

Gmina złoży wniosek do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. WKZ opracuje wytyczne (orientacyjnie 4–6 tygodni). Wytyczne będą uzupełnieniem OPZ i dokumentacji projektowej. Uzyskanie zezwolenia WKZ na rozpoczęcie robót jest obowiązkowe.

Pozwolenie na budowę/Zgłoszenie

Procedura do ustalenia w ramach PFU. Rekomendacja: Pozwolenie na budowę (procedura pełna).

Uzgodnienia branżowe

- Zasilanie elektryczne: Zakład energetyczny
- Woda i kanalizacja: Zarządcy sieci
- Gaz (jeśli wymagany): Operator gazowniczy
- Wojewódzki Konserwator Zabytków: Wytyczne i zezwolenia (obowiązkowe)

8. ZAKRES DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU)

- Opis funkcji pomieszczeń 1.3 i 1.2
- Wymogi użytkowników
- Specyfikacja wyposażenia
- Wymogi bezpieczeństwa i sanitarne
- Szacunkowe koszty robót
- Rozmieszczenie 4 słupów i ich wpływ

Koszty

Szacunkowe koszty poszczególnych rodzajów robót. Orientacyjna wartość brutto.

9. UWAGI SZCZEGÓLNE

Rozdzielenie zakresu

Budynek przy ul. Ogrodowa 22 ma część prywatną (ul. Ogrodowa 24), która **nie obejmuje** niniejszy OPZ. Część ta jest realizowana odrębnie. Wymaga koordynacji harmonogramu prac i wspólnych elementów.

Cztery słupy w pomieszczeniu 1.3

- Muszą pozostać w budynku – konieczne ich zmierzenie i zdokumentowanie w ramach PFU
- Będą wyznaczać strefę niedostępną dla ścieżek mini miasteczka
- Możliwa integracja edukacyjna (np. jako pomniki, znaki, punkty orientacyjne)

10. ZAŁĄCZNIKI

1. Inwentaryzacja architektoniczna budynku C z 2010 r.
2. Decyzja PINB 7741.6.2020 z 15.11.2020 r.
3. Protokół z oględzin PINB
4. Dokumentacja fotograficzna zniszczeń
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
6. Karta obiektu w rejestrze zabytków (NID)
7. Mapa zasadnicza z aktualizacją geodezyjną
8. Wypis z księgi wieczystej

Uwagi końcowe

Sekcje konserwatorskie będą uzupełnione po uzyskaniu wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Parametry instalacji będą doprecyzowane w ramach opracowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego. Kosztorysy orientacyjne mogą ulec zmianie w zależności od rzeczywistego stanu obiektu. Niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia jest wytycznym dla zespołu projektowego i stanowi podstawę do opracowania pełnej dokumentacji.

Dokument przygotowany jako Opis Przedmiotu Zamówienia

Sporządzony: Styczeń 2026 r.

Status: WERSJA DO KOREKTY PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO